臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第121號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 楊丞松即楊家棋

0000000000000000

楊定瑋

兼 共 同

訴訟代理人 楊承鎰

被告 楊振農

楊振瑞

楊龍通

上 一 人

訴訟代理人 楊榮松

被告 黃楊阿梅

劉俊良

劉燕穎

劉文武

0000000000000000

楊芯誼

楊秀玉

上 一 人

訴訟代理人 邱方程

被告 黃棋雯

黃丁財

兼 上一人

訴訟代理人 黃林秀鳳

被告 邱黃寶連

黃朝賢

上二人共同

訴訟代理人 莊月不

被告 黃千益

被告 黃麗絲

01 訴訟代理人 袁琬喻
02 被 告 黃楊寶鳳
03 郭莊桂美

04 兼 上一人
05 訴訟代理人 郭馨馨

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 被 告 郭又璇

09 被 告 郭龍兒

10 0000000000000000

11 法定代理人 陳漱

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 被 告 郭芳龍

15 郭淑貞

16 郭齊

17 戴郭寶絨

18 郭玉蘭

19 王陸川即王楊梅雀之承受訴訟人

20 0000000000000000

21 王麟玉即王楊梅雀之承受訴訟人

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 王麟英即王楊梅雀之承受訴訟人

25 0000000000000000

26 王麟之即王楊梅雀之承受訴訟人

27 0000000000000000

28 王世貞即王楊梅雀之承受訴訟人

29 0000000000000000

30 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年11月26
31 日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 一、被告楊龍通、王陸川、王麟玉、王麟英、王麟之、王世貞、
03 黃楊阿梅、劉俊良、劉文武、劉燕穎、楊芯誼、楊秀玉應就
04 被繼承人楊昭惠所有坐落臺南市○里區○○○段0000地號土
05 地之應有部分 $\frac{1}{6}$ 辦理繼承登記。

06 二、被告黃楊寶鳳、邱黃寶連、黃林秀鳳、黃丁財、黃棋雯、黃
07 朝賢、黃千益、黃麗絲、郭莊桂美、郭又璇、郭馨馨、郭龍
08 兒、郭芳龍、郭淑貞、郭齊、戴郭寶絨、郭玉蘭應就被繼承
09 人楊金賜所有坐落臺南市○里區○○○段0000地號土地之應
10 有部分 $\frac{1}{6}$ 辦理繼承登記。

11 三、兩造共有坐落臺南市○里區○○○段0000地號土地，面積12
12 44平方公尺，應以變價分式分割，所得價金由兩造按附表所
13 示比例分配之。

14 四、訴訟費用由兩造依附表所示比例負擔。

15 事實及理由

16 一、被告楊振農、被告楊振瑞、被告楊龍通、被告黃楊阿梅、被
17 告劉俊良、被告劉燕穎、被告劉文武、被告楊芯誼、被告黃
18 丁財、被告黃千益、被告黃麗絲、被告黃楊寶鳳、被告郭莊
19 桂美、被告郭又璇、被告郭馨馨、被告郭龍兒、被告郭芳
20 龍、被告郭淑貞、被告郭齊、被告戴郭寶絨、被告郭玉蘭、
21 被告王陸川即王楊梅雀之承受訴訟人、被告王麟玉即王楊梅
22 雀之承受訴訟人、被告王麟英即王楊梅雀之承受訴訟人均經
23 合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
24 條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
25 決。

26 二、原告起訴主張：

27 緣坐落臺南市○里區○○○段0000地號土地（下稱系爭土
28 地），面積1244平方公尺，使用分區：特定農業區，使用地
29 類別：甲種建築用地，為兩造所共有，應有部分如附表所
30 示。茲因兩造就系爭土地並無不分割之約定；而依系爭土地
31 之使用目的，亦無不能分割之情事。為此，爰依民法第823

01 條第1項規定，訴請裁判分割系爭土地，並請求以變賣系爭
02 土地，以價金分配予各共有人之方式分割。原告有去現場看
03 過，系爭土地上有一間三合院古厝，門牌號碼為臺南市○里
04 區○○○000號之1（下稱系爭古厝），上面居住的人並不是
05 兩造共有人，對方應該是三兄弟，他們跟我說他們可以在系
06 爭土地上興建系爭274號之1古厝是因為他們的祖先有跟我們
07 的祖先口頭約定出售系爭土地，但買賣價金有無給付，我不
08 了解，對方說他們並沒有書面的買賣契約，也沒有辦理移轉
09 登記。系爭古厝沒有辦理房屋稅籍登記，目前在使用系爭古
10 厝的人根本就不是土地共有人之一等語。並聲明：如主文所
11 示（見本院卷第280頁）。

12 三、被告答辯略以：

13 (一)、被告劉文武部分：

14 系爭土地上之系爭274號之1古厝是我跟我的兄弟姊妹被告劉
15 俊良、被告劉燕穎三人繼承而來，系爭古厝是我們共有，現
16 在沒有人居住使用，所以我同意分割後拆除系爭古厝，不保
17 留，因此我是主張要將系爭土地整筆變價分割等語（見本院
18 卷第21頁筆錄）。

19 (二)、被告楊秀玉、黃林秀鳳、黃丁財、黃棋雯、黃朝賢、邱黃寶
20 連、黃千益、黃麗絲、郭馨馨、郭莊桂美、楊龍通、楊振
21 瑞、郭玉蘭、王麟之、王世貞部分：

22 我們都沒有使用系爭土地。我們主張要將系爭土地整筆變價
23 分割等語；另被告黃朝賢陳稱：不同意被告劉文武所述，這
24 是被告劉文武自己說的，實際上系爭古厝不一定是他們所
25 有，而且被告劉文武他們一直住在桃園，並沒有住在臺南，
26 他們將系爭古厝交給訴外人無權占有使用，系爭古厝目前是
27 有人在居住使用的等語。

28 (三)、被告楊振農、被告黃楊阿梅、被告劉俊良、被告劉燕穎、被
29 告楊芯誼、被告黃楊寶鳳、被告郭又璇、被告郭龍兒、被告
30 郭芳龍、被告郭淑貞、被告郭齊、被告戴郭寶絨、被告王陸
31 川即王楊梅雀之承受訴訟人、被告王麟玉即王楊梅雀之承受

01 訴訟人、被告王麟英即王楊梅雀之承受訴訟人經合法通知未
02 到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

03 四、法院之判斷：

04 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不
06 在此限，民法第823條第1項定有明文。查，系爭土地為兩造
07 共有，兩造就系爭土地之應有部分如附表，業據原告提出土
08 地登記第一類謄本附卷為證；原告主張兩造就系爭土地並無
09 不分割之約定，依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情
10 事，被告對於原告主張之前揭事實，已於相當時期受合法之
11 通知，有到庭之被告部分對此並不爭執，而於言詞辯論期日
12 不到場之被告部分，則未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法
13 第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，綜上，原告
14 主張之前揭事實，堪信為真正。從而，原告自得依民法第82
15 3條第1項規定，請求本院裁判分割系爭土地。

16 (二)、次按，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
17 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
18 命為下列之分配：1. 以原物分配於各共有人。但各共有人均
19 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2.
20 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
21 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
22 金分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其
23 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824
24 條第2項、第4項定有明文。準此，共有物之裁判上分割，仍
25 以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困
26 難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，
27 始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及
28 兼顧共有人之利益與實質公平（最高法院102年度台上字第1
29 336號判決意旨參照）。再按，法院定共有物分割之方法，
30 應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體共
31 有人之利益等情形，為適當公平之分割（最高法院106年度

01 台上字第2093號判決意旨參照)。

02 (三)、查，系爭土地呈現不規則五邊形，僅南側及東側臨巷道出入
03 通行，道路有鋪設柏油；系爭土地之東半邊，坐落有未辦保
04 存登記（亦無房屋稅籍資料）之系爭274-1號磚造一層樓高
05 舊三合院（占用面積244.03平方公尺，另有占用到鄰地1260
06 地號土地），院前空地均為「新建」鋪設之水泥地面（庭院
07 部分占用面積255.46平方公尺），庭院最外圍亦「新建」乳
08 白色半人高圍牆（圍牆部分占用面積5.99平方公尺），如現
09 場照片所示；系爭土地之西半邊，則大致上為空地（地上有
10 積水），並遭訴外建物越界建築占用面積9.03平方公尺，如
11 現場照片所示等情，有系爭土地之土地登記第一類謄本、地
12 籍圖謄本、本院履勘筆錄、現場照片、光碟、臺南市佳里地
13 政事務所土地複丈成果圖等在卷可按（見本院卷第47至71、
14 105頁）。本院審酌系爭土地如按兩造之應有部分比例，以
15 原物分配予各共有人，則因尚需留設可供通行至現況巷道之
16 道路空間，且系爭土地地形並非方正，將使得各共有人所能
17 分得土地之面積有限，不利於建築使用，嚴重減損系爭土地
18 之經濟價值，揆之前揭說明，可認以原物分配有事實上之困
19 難；並考量兩造均同意系爭土地以變價方式分割，足認系爭
20 土地以變價方式分割，符合多數共有人之意願；且系爭土地
21 如以變價方式分割，可維持系爭土地之完整性，使系爭土地
22 得以整體利用，亦有助於系爭土地發揮最大之經濟效用；復
23 斟酌以變價方式分割，乃經由法院之拍賣程序，使系爭土地
24 以參與投標者願出之最高價額賣出，所得價金將由兩造按應
25 有部分比例分配；且變賣共有物時，除買受人為共有人外，
26 共有人亦有依相同條件優先承買之權，如有2人以上願優先
27 承買者，以抽籤定之，民法第824條第7項定有明文，是如兩
28 造有意願購買系爭土地，亦可於法院拍賣系爭土地時，參與
29 競標，或於共有人以外之第三人得標後，依前揭規定，行使
30 優先承買之權，是以，變價方式分割亦應符合全體共有人即
31 兩造之利益等情，故認本件將系爭土地以變價方式分割，即

01 將系爭土地予以變賣，將變賣所得價金由兩造按應有部分比
02 例分配予兩造，應為最適當公平之分割方法。

03 五、結論：

04 (一)、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求被告辦理繼
05 承登記及分割系爭土地，為有理由，應予准許，爰判決如主
06 文第1、2、3項所示。

07 (二)、復按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
08 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
09 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
10 文。本院審酌本件乃因共有物分割涉訟，分割結果對於兩造
11 均屬有利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，認本件訴
12 訟費用應由兩造各按對於系爭土地之應有部分之比例分擔，
13 較為公允，爰諭知如主文第4項所示。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
15 經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
16 明。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
18 民事第一庭 法 官 吳金芳

19 以上正本證明與原本無異。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
22 20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
25 書記官 李崇文

26 附表：

編號	共有人	應有部分	附註
1	楊承鎰	1/6	
2	楊家棋	1/6	
3	楊定璋	1/6	

4	楊龍通	共同共有1/6	編號4之12人為楊昭惠之繼承人。
	王陸川		
	王麟玉		
	王麟英		
	王麟之		
	王世貞		
	黃楊阿梅		
	劉俊良		
	劉文武		
	劉燕穎		
	楊芯誼		
	楊秀玉		
5	黃楊寶鳳	共同共有1/6	編號5之17人為楊金賜之繼承人。
	邱黃寶連		
	黃林秀鳳		
	黃丁財		
	黃棋雯		
	黃朝賢		
	黃千益		
	黃麗絲		
	郭莊桂美		
	郭又璇		
	郭馨馨		
	郭龍兒		
	郭芳龍		
郭淑貞			

(續上頁)

01

	郭齊		
	戴郭寶絨		
	郭玉蘭		
6	楊振農	1/12	
7	楊振瑞	1/12	